

부산지방법원 동부지원

매각물건명세서

사건	2023타경104541 부동산강제경매 2023타경3594(중복) 2023타경3624(병합) 2023타경5811(병합) 2023타경108307(병합) 2023타경109232(병합) 2023타경109249(병합) 2024타경1779(병합) 2024타경102467(병합)			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 19.	담임법관 (사법보좌관)	김태균	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	1. 목록 1,2,3,4,5,6,7 : 2022.4.4. 근저당권 2. 목록 8,9 : 2021.5.7. 근저당권 3. 목록 10,11,12 : 2021.7.30. 근저당권 4. 목록 13 : 2023.6.1. 근저당권 5. 목록 14,15,16,17,18,19 : 2021.2.9. 근저당권 6. 목록 20,21,22,23,24 : 2021.2.9. 근저당권 7. 목록 25,26,27,28,27,30,31 : 2021.11.26. 근저당권 8. 목록 32 : 2023.11.16. 경매개시결정 9. 목록 33 : 2023.6.1. 근저당권 10. 목록 34 : 2022.10.21. 근저당권			배당요구종기	1. 목록 1,2,3,4,5,6,7 : 2023. 8. 28. 2. 목록 8,9 : 2023. 12. 1. 3. 목록 10,11,12,13 : 2024. 3. 6. 4. 목록 14,15,16,17,18,19 : 2024. 1. 5. 5. 목록 20,21,22,23,24 : 2024. 1. 5. 6. 목록 25,26,27,28,29,30,31,32 : 2024. 1. 31. 7. 목록 33 : 2024. 6. 17. 8. 목록 34 : 2024. 5. 30.	
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자와 확정일자의 유무와 그 일자										
점유자 성 명	점유 부분	정보출처 구 분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
김민성	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.06.15	미상		
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.06.15	미상		

<p><비고></p> <p>김민성: 현황조사서에 의하면 명례리 610-4 토지 및 그 지상건물 모두를 임차하여 사용중이라고 하지만 임대차관계 불분명함.</p>
<p>※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임차보증금은 매수인에게 인수되는 경우가 발생 할 수 있고, 대항력과 우선변제권이 있는 주택·상가건물 임차인이 배당요구를 하였으나 보증금 전액에 관하여 배당을 받지 아니한 경우에는 배당받지 못한 잔액이 매수인에게 인수되게 됨을 주의하시기 바랍니다.</p>
<p>등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p>
<p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>
<p>비고란</p>
<p>① 일괄매각.</p> <p>② 목록 1,2,3의 토지 지상 정원수는 토지에 포함하여 평가함.</p> <p>③ 목록 1,2,3은 주거용 건부지, 목록 4,7 건물은 단독주택 → 근린생활시설 → 단독주택으로 용도 변경됨.</p> <p>④ 목록 5는 단독주택, 건물의 확장발코니 등은 주건물에 포함하여 재조달원가에 감안하여 평가함. 목록 6은 도로임.</p> <p>⑤ 목록 8,9는 공부상 답이나 현황은 주거나지임. 목록 8,9 농지취득자격증명 제출 필요(매각결정기일까지 미제출시 보증금은 반환하지 않음), 목록 8은 원상회복명령이 발하여질 가능성 있음</p> <p>⑥ 목록 10,11,12는 공부상 답이나 현황은 주거나지이며 북서쪽으로 6미터 포장도로에 접함. 목록 10,11,12 농지취득자격증명 제출 필요(매각결정기일까지 미제출시 보증금은 반환하지 않음), 목록 13은 지목 '도로'이나 현황 '도로 및 전(기타)'로 이용 중 임.</p> <p>⑦ 목록 14 내지 19는 공부상 답이나 14,15의 일부는 비포장도로이고, 목록 17의 대부분은 폭 5-6미터의 아스팔트포장도로로 추정. 목록 14 내지 19 토지 공히 지적도상 맹지이나 현황은 폭 5-6미터의 아스팔트포장도로(목록17)에 접함. 목록 14 내지 19 농지취득자격증명 제출 필요(매각결정기일까지 미제출시 보증금은 반환하지 않음).</p> <p>⑧ 목록 20 내지 24는 공부상 답이나 현황은 목록 22는 도로로 나머지는 나지로 이용 중임, 목록 20,21,23,24는 지적도상 맹지 이나 5미터 폭의 포장도로에 접해 있음. 목록 20 내지 24 농지취득자격증명 제출 필요(매각결정기일까지 미제출시 보증금은 반환하지 않음).</p> <p>⑨ 목록 25 내지 29는 공부상 답이나 현황은 주거나지이고, 목록 30은 공부상 답이나 건축법 제2조 제1항 제11호 나목에 의한 도로임. 목록 31은 공부상 답이나 현황은 단독주택 건부지임. 목록 25 내지 31 농지취득자격증명 제출 필요(매각결정기일까지 미제출시 보증금은 반환하지 않음).</p> <p>⑩ 목록 25 내지 31은 공히 약 6미터 내외의 도로에 접함(단, 목록 25,27,31은 건축법 제2조 제11항 제11호 나목에 의한 도로 에 접함). 목록 25 및 26 지상에 컨테이너박스(목록 25 지상 2개, 목록 26지상 1개)는 매각에서 제외함.</p> <p>⑪ 목록 32는 단독주택(2021.8.10. 건축허가, 사용승인 받지 않았음)임. 1층 온실 10.53㎡는 당초 건축인허가에 포함되지 않은 부분으로 감정평가서에 의하면 현황에 적합하게 건축인허가사항 변경계획이라고 되어있으나 그 실행여부는 불분명하므로 응찰 시 확인 요함.</p> <p>⑫ 목록 33은 공부상 답이나 현황은 잡종지임. 북서측 진출입도로를 통하여 출입 가능함. 건축허가 당시(2023.3.31.) 건축허가 진출입 도로를 건축법 제45조 제1, 2항(부산광역시 기장군 공고 제2023-674호)에 근거하여 착공신고서를 제출하였으며, 진출입 도로로 본건 토지일부(약 37㎡)와 인접지 명례리 611-8번지(약 189㎡)는 도로로 사용중인 인접 토지들과 일괄매각 하는 경우 맹지가 아닌 것을 전제로 하여 평가함.</p> <p>⑬ 목록 34는 공부상 답이며 '목전'으로 이용 중임. 토지상에 잡목 수주 소재하여 토지에 포함하여 평가함.</p>

※1: 매각목적물에서 제외되는 미등기건물 등이 있을 경우에는 그 취지를 명확히 기재한다.

2: 매각으로 소멸되는 가등기담보권, 가압류, 전세권의 등기일자가 최선순위 저당권등기일자보다 빠른 경우에는 그 등기일자를 기재한다.

부동산의 표시

2023타경104541

[물건 1]

1. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 610-2
대 374m²

소유자 주식회사 대운

2. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 610-4
대 374m²

소유자 주식회사 대운

3. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 610-1
대 375m²

소유자 주식회사 대운

4. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 610-2
[도로명주소] 부산광역시 기장군 장안읍 못안길 100-5
위 지상
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 단독주택
1층 70.45m²
2층 42.45m²

소유자 주식회사 대운

5. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 610-1
[도로명주소] 부산광역시 기장군 장안읍 못안길 100-7
위 지상
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 단독주택
1층 56.53m²
2층 27.88m²

소유자 주식회사 대운

-
6. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 610-5
도로 543m²

소유자 주식회사 대운

매각지분 주식회사 대운 지분 543분의 489 전부

7. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 610-4
[도로명주소] 부산광역시 기장군 장안읍 못안길 100-1
위 지상
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 단독주택
1층 71.33m²
2층 31.57m²

소유자 주식회사대운

8. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 610-7
답 424m²

소유자 주식회사 대운

9. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 610-8
답 424m²

소유자 주식회사 대운

10. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 610-9
답 425m²

소유자 이정경

11. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 610-10
답 425m²

소유자 주식회사 대운

12. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 610-11
답 425m²

소유자 주식회사 대운

13. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 674
도로 261m²

소유자 이정경

14. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 610
답 362m²

소유자 김종완
김종민
정정이

15. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 610-12
답 126m²

소유자 이환정

16. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 610-13
답 297m²

소유자 이환정

17. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 610-14
답 242m²

소유자 이환정

18. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 610-15
답 125m²

소유자 이환정

19. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 610-17
답 35m²

소유자 이환정

20. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 611
답 3m²

소유자 이정경

21. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 611-1
답 89m²

소유자 이정경

22. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 611-2
답 6m²

소유자 이정경

23. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 611-3
답 395m²

소유자 이정경

24. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 611-6
답 176m²

소유자 이정경

25. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 611-4
답 172m²
-

소유자 이정경

26. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 611-7
답 385m²

소유자 이정경

27. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 611-9
답 955m²

소유자 이정경

28. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 611-10
답 692m²

소유자 이정경

29. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 611-11
답 201m²

소유자 이정경

30. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 611-12
답 278m²

소유자 이정경

31. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 611-8
답 1012m²

소유자 이정경

32. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 611-8, 22-1
-

위 지상

철근콘크리트구조 슬래브 및 기와지붕 2층 단독주택

1층 110.285m²

2층 65.10m²

소유자 이정경

33. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 22-5

답 3228m²

소유자 이환정

34. 부산광역시 기장군 장안읍 명례리 22-1

답 3228m²

소유자 이정경

감정평가액		8,135,325,680	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.09	8,135,325,680	813,532,600
2회	2026.03.30	5,694,728,000	569,472,800
3회	2026.05.04	3,986,310,000	398,631,000
4회	2026.06.15	2,790,417,000	279,041,700

① 일괄매각.

② 목록 1,2,3의 토지 지상 정원수는 토지에 포함하여 평가함.

③ 목록 1,2,3은 주거용 건부지, 목록 4,7 건물은 단독주택 → 근린생활시설 → 단독주택으로 용도 변경됨.

④ 목록 5는 단독주택, 건물의 확장발코니 등은 주건물에 포함하여 재조달원가에 감안하여 평가함. 목록 6은 도로임.

⑤ 목록 8,9는 공부상 답이나 현황은 주거나지임. 목록 8,9 농지취득자격증명 제출 필요(매각결정기일까지 미제출시 보증금은 반환하지 않음), 목록 8은 원상회복 명령이 발하여질 가능성 있음

⑥ 목록 10,11,12는 공부상 답이나 현황은 주거나지이며 북서쪽으로 6미터 포장도로에 접함. 목록 10,11,12 농지취득자격증명 제출 필요(매각결정기일까지 미제출시 보증금은 반환하지 않음), 목록 13은 지목 '도로'이나 현황 '도로 및 전(기타)'로 이용 중임.

⑦ 목록 14 내지 19는 공부상 답이나 14,15의 일부는 비포장도로이고, 목록 17의 대부분은 폭 5-6미터의 아스팔트포장도로로 추정. 목록 14 내지 19 토지 공히 지적도상 맹지이나 현황은 폭 5-6미터의 아스팔트포장도로(목록17)에 접함. 목록 14 내지 19 농지취득자격증명 제출 필요(매각결정기일까지 미제출시 보증금은 반환하지 않음).

⑧ 목록 20 내지 24는 공부상 답이나 현황은 목록 22는 도로로 나머지는 나지로 이용 중임, 목록 20,21,23,24는 지적도상 맹지이나 5미터 폭의 포장도로에 접해 있음. 목록 20 내지 24 농지취득자격증명 제출 필요(매각결정기일까지 미제출시 보증금은 반환하지 않음).

⑨ 목록 25 내지 29는 공부상 답이나 현황은 주거나지이고, 목록 30은 공부상 답이나 건축법 제2조 제1항 제11호 나목에 의한 도로임. 목록 31은 공부상 답이나 현황은 단독주택 건부지임. 목록 25 내지 31 농지취득자격증명 제출 필요(매각결정기일까지 미제출시 보증금은 반환하지 않음).

⑩ 목록 25 내지 31은 공히 약 6미터 내외의 도로에 접함(단, 목록 25,27,31은 건축법 제2조 제11항 제11호 나목에 의한 도로에 접함). 목록 25 및 26 지상에 컨테이너박스(목록 25 지상 2개, 목록 26지상 1개)는 매각에서 제외함.

⑪ 목록 32는 단독주택(2021.8.10. 건축허가, 사용승인 받지 않았음)임. 1층 온실 10.53㎡는 당초 건축인허가에 포함되지 않은 부분으로 감정평가서에 의하면 현황에 적합하게 건축인허가사항 변경계획이라고 되어있으나 그 실행여부는 불분명하므로 응찰시 확인 요함.

⑫ 목록 33은 공부상 답이나 현황은 잡종지임. 북서측 진출입도로를 통하여 출입 가능함. 건축허가 당시(2023.3.31.) 건축허가 진출입 도로를 건축법 제45조 제1,2항(부산광역시 기장군 공고 제2023-674호)에 근거하여 착공신고서를 제출하였으며, 진출입도로로 본건 토지일부(약 37㎡)와 인접지 명례리 611-8번지(약 189㎡)는 도로로 사용중인 인접 토지들과 일괄매각 하는 경우 맹지가 아닌 것을 전제로 하여 평가함.

⑬ 목록 34는 공부상 답이며 '목전'으로 이용 중임. 토지상에 잡목 수주 소재하여 토지에 포함하여 평가함.

농지취득자격증명 제출필요(매각결정기일까지 미제출시 보증금은 반환하지 않음)

일괄매각 제시외 건물 포함.
